



**Stadtumbau West**

# Teilräumliches Konzept “Lebendiges Erbach”

**Fortschreibung 2016 und Exit-Strategie  
Aktualisierung 10. März 2017**



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

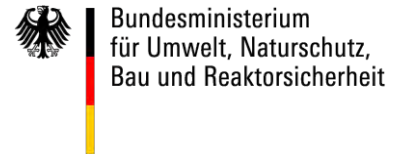


Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit

Ministerium für  
Inneres und Sport  
**SAARLAND**



**Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“  
Teilräumliches Konzept „Lebendiges Erbach“  
Fortschreibung 2016 und Exit-Strategie  
Aktualisierung 10. März 2017**



Ministerium für  
Inneres und Sport

**SAARLAND**



erstellt im Auftrag der Kreis- und Universitätsstadt Homburg

Kreis- und Universitätsstadt Homburg  
Der Oberbürgermeister

Am Forum 5  
66424 Homburg

Telefon: 06841/101-0  
Telefax: 06841/101-555  
E-Mail: [stadt@homburg.de](mailto:stadt@homburg.de)

Internet: [www.homburg.de](http://www.homburg.de)

Vorgelegt von:

isoplan-Marktforschung  
Heinrich-Böcking-Str. 7  
66121 Saarbrücken

Tel.: 0681-93646-28  
Fax: 0681-93646-33  
Email: [schreiber@isoplan.de](mailto:schreiber@isoplan.de)  
Internet: [www.isoplan.de](http://www.isoplan.de)

Autor:  
Dr. Karsten Schreiber



**isoplan**  
:marktforschung  
Dr. Schreiber & Kollegen GbR  
Saarbrücken Berlin



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Sachlage.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Geänderte Abgrenzung des Stadtumbaugebiets .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Änderungen der Maßnahmenplanung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Ehem. Gelände Gärtnerei Haas - Untersuchung verbauter Schadstoffe und Bodenuntersuchung .....	6
3.2	Rückbau ehem.Gärtnerei Haas und städtebauliche Folgenutzung mit Wegeverbindung .....	6
3.3	Städtebauliche Folgenutzung ehem. Lidl .....	9
3.4	Rückbau Wohnhaus Dürerstraße 123.....	10
3.5	Kunst- und Kulturzentrum Lappentascher Straße .....	10
3.6	Änderung der Maßnahme „ArtGORA“ in „Rückbau Gebäude 1-4 Lappentascher Str. 100 und Folgenutzung“ .....	10
<b>4</b>	<b>Belegung des Verfügungsrahmens, Stand: 22.02.2017 .....</b>	<b>11</b>

---

## 1 Sachlage

Im Januar 2016 wurde das Teilräumliche Konzept „Lebendiges Erbach“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau West fortgeschrieben.

Seit der Drucklegung der Fortschreibung haben sich einzelne Rahmenbedingungen geändert. In der Folge wurde das Programmgebiet in Abstimmung mit den zuständigen Stellen des saarländischen Innenministeriums erneut angepasst. Weiterhin wurde der Maßnahmenplan geändert.

Die vorliegende Ergänzung der Fortschreibung von 2016 beschreibt die vorgenommenen Änderungen.

## 2 Geänderte Abgrenzung des Stadtumbaugebiets

2016 wurde das Programmgebiet in ein Gebiet „Soziale Stadt“ und ein Gebiet „Stadtumbau West“ aufgeteilt. Das Soziale-Stadt-Gebiet umfasst die Bereiche mit den festgestellten, nach wie vor bestehenden sozialen Brennpunkten. Die restlichen Bereiche bleiben Stadtumbaugebiet.

Im Norden des neuen Soziale-Stadt-Gebiets im Bereich westlich der Dürerstraße 123 wurde eine Änderung der Abgrenzung zwischen beiden Fördergebieten notwendig (siehe Abbildung auf der nächsten Seite).

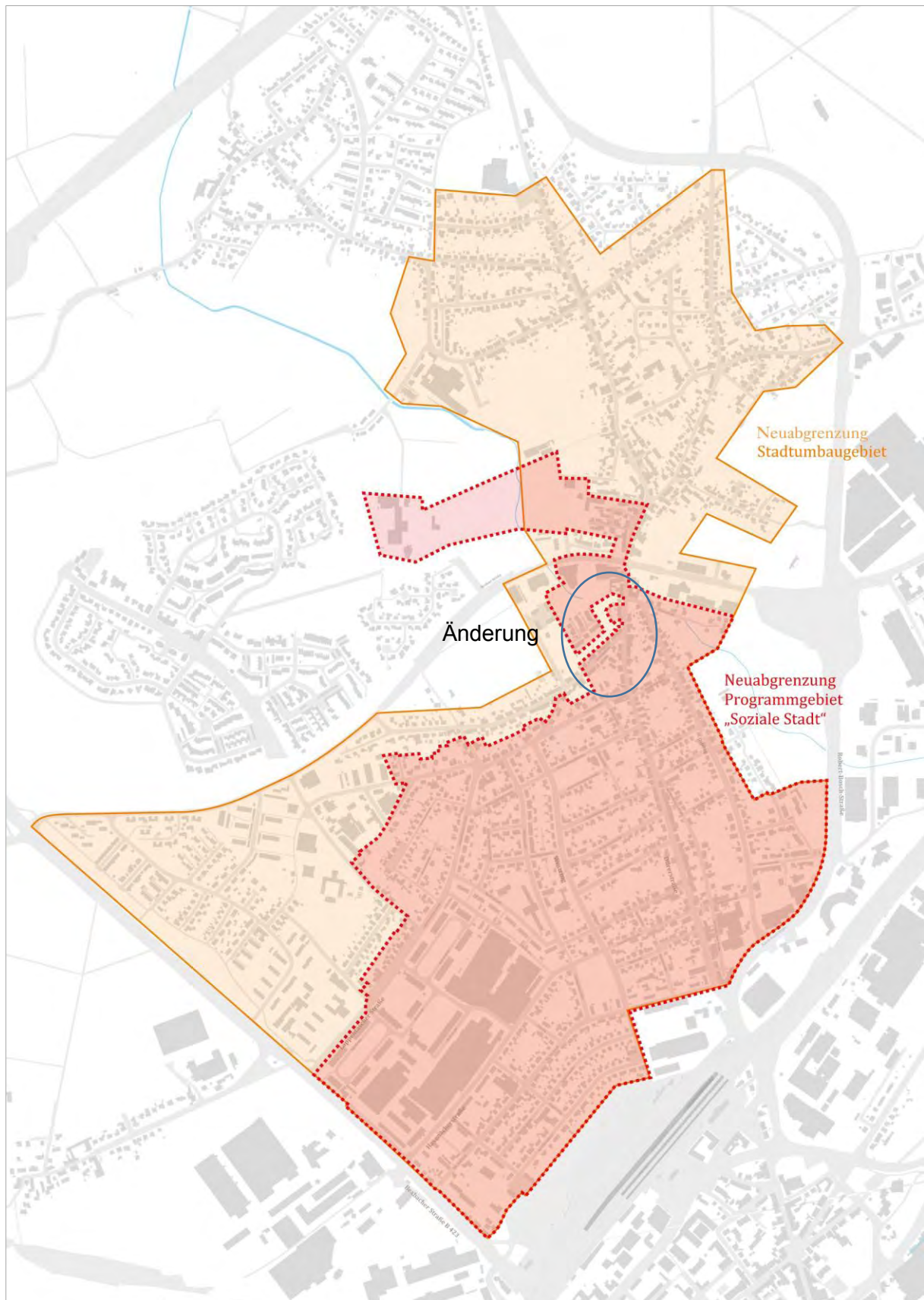
### **Begründung:**

Westlich des Grundstücks Dürerstraße 123 wurde mit Mitteln des Stadtumbaus ein leer stehender, nicht mehr benötigter ehemaliger Lebensmittelmarkt erworben und zurückgebaut. Der ursprünglich für das Grundstück geplante Bau einer barrierefreien Wohnanlage wurde auf ein anderes Grundstück nördlich davon verlagert. Die städtebauliche Folgenutzung des Grundstücks soll nun im Rahmen des Stadtumbauprojekts geplant und umgesetzt werden. Dazu muss das Grundstück im Stadtumbaugebiet liegen.

Weiterhin wurde das zeitweise leer stehende Gebäude Dürerstraße 123 mit Hilfe von Stadtbaumitteln erworben. Hier ist ein Rückbau Anfang/Mitte 2017 geplant. Ein Zuwendungsbescheid liegt bereits vor. Die vorübergehend dort untergebrachten Flüchtlinge konnten mittlerweile anderweitig untergebracht werden. Das Gebäude soll zurückgebaut werden und mit Hilfe des Programms Stadtumbau West eine städtebauliche Folgenutzung im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Grundstück geplant und umgesetzt werden.



Abbildung 1: Neuabgrenzung der Programmgebiete



Quelle: Stadt Homburg, Kartografie: MESS GbR, Kaiserslautern

### **3 Änderungen der Maßnahmenplanung**

#### **3.1 Ehem. Gelände Gärtnerei Haas - Untersuchung verbauter Schadstoffe und Bodenuntersuchung**

Auf den Grundstücksflächen am Ende der Blütenstraße in Erbach (Flur 6, FlSt. 1380/3 und 1374, Gemarkung Erbach Reiskirchen) befinden sich die Gewächshäuser und Gärtnereigebäude der ehem. Gärtnerei Haas. Die Gebäude stehen seit längerer Zeit leer; eine Nachnutzung der unansehnlichen und verfallenden Gebäude im derzeitigen Zustand ist weder sicherheitstechnisch, noch wirtschaftlich, noch städtebaulich vertretbar.

Aus diesem Grund sollen die Gebäude zurückgebaut und das Gelände einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Aufgrund der Vornutzung als Gärtnerei ist es naturgemäß nicht ausgeschlossen, dass Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten (v.a. Pflanzenschutzmittel, Schwermetalle, Betriebsstoffe). Die Untersuchung des Bodens auf verbaute Schadstoffe ist für eine spätere Ausschreibung des Rückbaus unverzichtbar, und Bodenuntersuchungen sind im Hinblick auf die Folgenutzung erforderlich.

Ein qualifiziertes Ingenieurbüro soll aus diesem Grund vor dem Rückbau und der Folgenutzung mit der Untersuchung verbauter Schadstoffe und einer Bodenuntersuchung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Haas beauftragt werden.

Die Kosten für diese Einzelmaßnahme belaufen sich lt. Angebot der PESCHLA + ROCHMES GmbH vom 21.02.2017 auf 7.805,81Euro.

#### **3.2 Rückbau ehem. Gärtnerei Haas und städtebauliche Folgenutzung mit Wegeverbindung**

Nach Durchführung der Untersuchung verbauter Schadstoffe und einer Bodenuntersuchung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Haas ist ein Rückbau der aufstehenden Gebäude vorgesehen. Der Rückbau umfasst den Abriss aller aufstehenden Gebäude und - falls erforderlich - eine fachgerechte Behandlung der ggf. vorgefundenen Altlasten.

Nach Abriss der Gebäude soll auf dem Gelände und den umgebenden, städtischen Freiflächen (Flurstücke 1240, 1240/2 und 1242 aus Flur 5; Flurstücke 1374, 1380/3, 1380/4 in Flur 6, Gemarkung Erbach-Reiskirchen) eine extensiv begrünte, öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen entstehen, die der Naherholung der Bevölkerung dient. Darüber hinaus soll durch die Herstellung einer Wegeverbindung in Form einer Fußgängerbrücke zwischen der neuen Freifläche

und dem Siedlungsbereich Spandauer Straße eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer über den Erbach geschaffen werden.

Direkt angrenzend wurden und werden weitere Projekte aus Stadtumbau West umgesetzt: Das Projekt „Fußwegeverbindung Erbachpark“ beinhaltet bereits den Abriss eines östlich auf dem Grundstück gelegenen Gärtnerei-Gebäudes und die Einrichtung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem fertiggestellten Projekt „Städtebauliche Folgenutzung Pestalozzischule“ (sog. „Pestalozzigarten“) und dem Haus der Begegnung in der Spandauer Straße.

Durch den Abriss der verbleibenden Gebäude, die anschließende Nachnutzung als Grünfläche sowie durch die Herstellung einer Fußwegeverbindung über den Erbach hin zu Siedlungsgebieten werden neben der sinnvollen Verknüpfung von räumlich und thematisch zusammenhängenden Projekten und der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes weitere Ziele aus dem Teilräumlichen Konzept „Lebendiges Erbach“ (isoplan, Fortschreibung 2016) erreicht: So wird die Erschließung der Erbachaue als Grün- und Erholungsfläche (vgl. 4.1 Aktualisierung der SWOT-Analyse, ebd.) und die damit einhergehende Aufwertung der Wohnfunktion (vgl. 4.6 Fortschreibung der Stadtumbaustrategie, ebd.) sichergestellt.

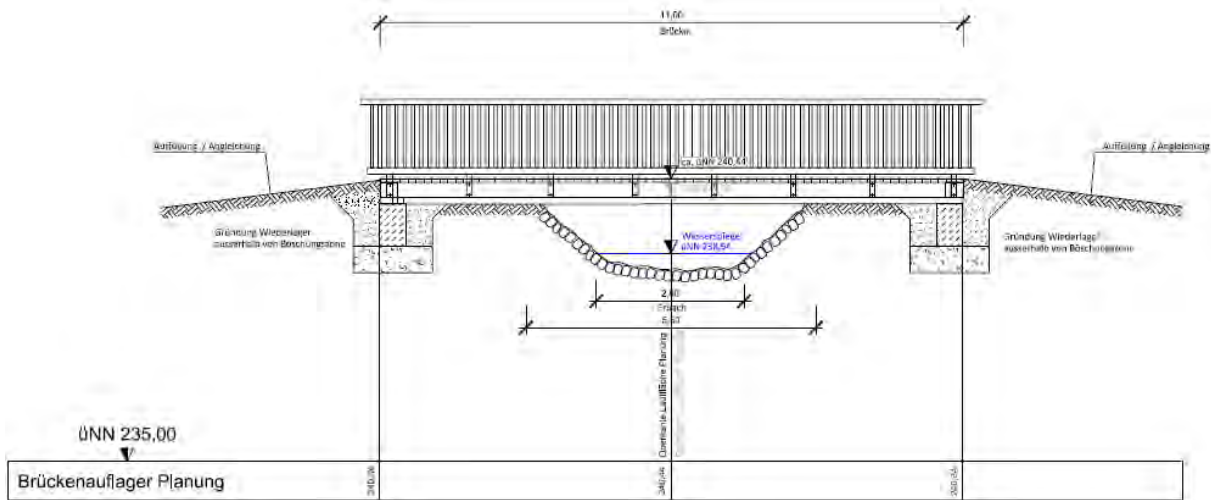
Die beschriebenen Maßnahmen sind als Arrondierung der Maßnahmen zur Verbesserung der Naherholungsfunktion der Erbachaue und des Gesamtbereichs anzusehen.



Geplante Querung des Erbachs (roter Kreis) und ehem. Gärtnerei nordwestlich davon



Die zurzeit veranschlagten Gesamtkosten von ca. 340.000 € setzen sich aus den Abrisskosten der Gebäude, den Kosten für die Nachnutzung (ca. 70.000 €) und die Kosten zur Herstellung der Fußgängerbrücke (ca. 49.500 €) € zusammen.



Querschnitt Fußgänger- und Radfahrerbrücke Gärtnerei Haas in Homburg-Erbach (verlängerte Blütenstraße), „Verwaltungsentwurf“



Geplante Brücke - Systembeispiel

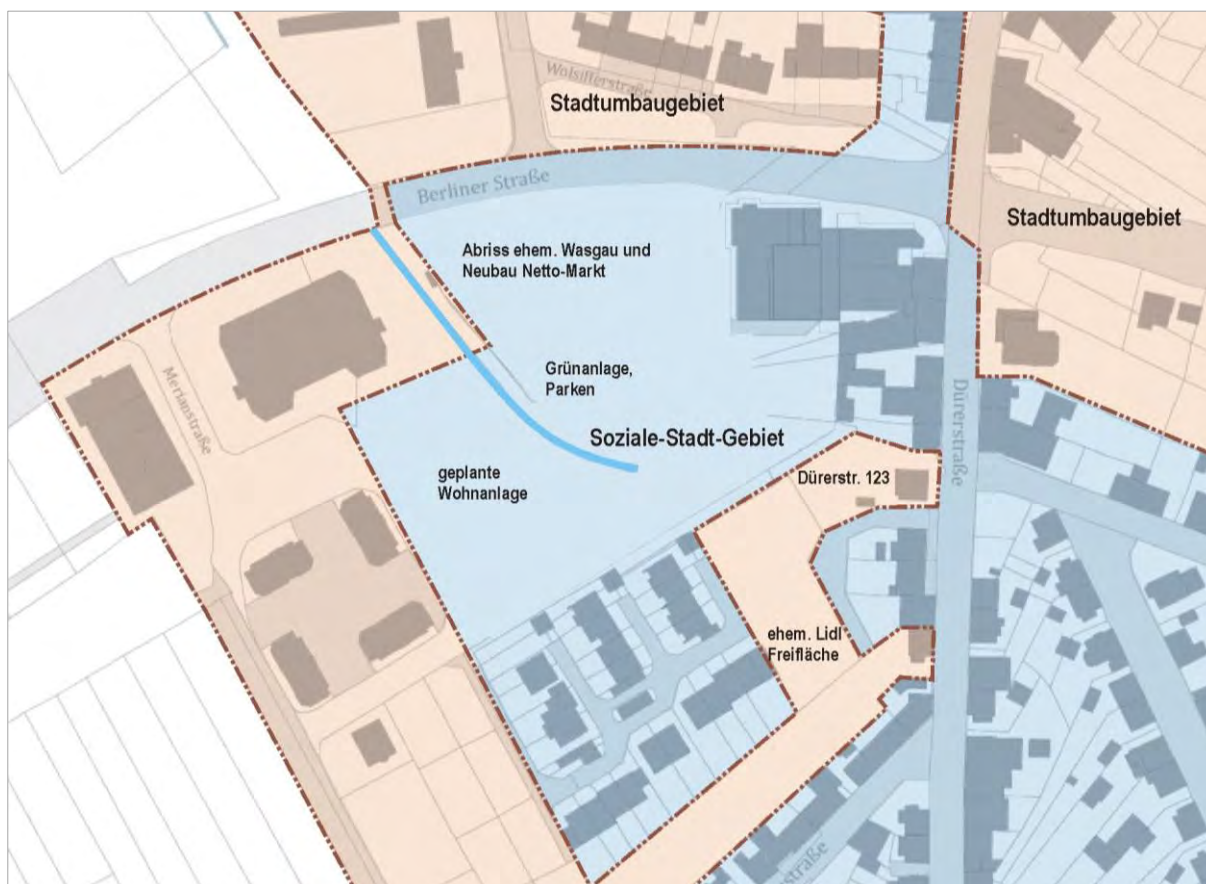


### 3.3 Städtebauliche Folgenutzung ehem. Lidl

Das leer stehende Ladengeschäft Dürerstraße 121b im Ortszentrum von Erbach (ehemals Lidl) wurde mit Hilfe der Städtebauförderung erworben und zurückgebaut. Ein privater Investor plante ursprünglich auf dem Grundstück eine barrierefreie Wohnanlage für Senioren zu errichten. Im Zusammenhang mit dem Neubau eines Netto-Lebensmittelmarktes an Stelle des leer stehenden, ehemaligen Wasgau-Marktes an der Berliner Straße / Eduard Vollmar-Platz sollte das Umfeld der Wohnanlage und eine Wegeverbindung zum Eduard-Vollmar-Platz mit einer Brücke über den Erbach gestaltet werden.

Die Planung konnte in dieser Form nicht umgesetzt werden. Zwischenzeitlich wurde für die Wohnanlage ein anderer Standort gefunden (ehemaliger Parkplatz von Wasgau). Die Fläche des ehemaligen Lidl-Marktes bleibt im Eigentum der Stadt.

Mit Mitteln des Stadtumbaus wird eine neue städtebauliche Folgenutzung geplant und umgesetzt.



Dürerstr. 123, Freifläche ehemaliger Lidl-Markt, Verlauf der Programmbereichsgrenzen

### **3.4 Rückbau Wohnhaus Dürerstraße 123**

Das zeitweise leer stehende Gebäude Dürerstraße 123 wurde mit Hilfe von Stadtbaumitteln erworben. Hier ist ein Rückbau Anfang/Mitte 2017 geplant. Ein Zuwendungsbescheid liegt bereits vor. Die vorübergehend dort untergebrachten Flüchtlinge konnten mittlerweile anderweitig untergebracht werden. Das Gebäude soll zurückgebaut werden und mit Hilfe des Programms Stadtumbau West eine städtebauliche Folgenutzung im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Grundstück geplant und umgesetzt werden.

### **3.5 Kunst- und Kulturzentrum Lappentascher Straße**

Die geplante Maßnahme „Kunst- und Kulturzentrum Lappentascher Straße“ kann in der geplanten Form nicht umgesetzt werden. Sie wird ersatzlos gestrichen.

Begründung: Die Stadt Homburg ist finanziell nicht in der Lage, die entstehenden Folgekosten zu tragen.

### **3.6 Änderung der Maßnahme „ArtGORA“ in „Rückbau Gebäude 1-4 Lappentascher Str. 100 und Folgenutzung“**

Die Maßnahme „ArtGORA“ mit EU-Förderung entfällt. Stattdessen wird die Maßnahmen „Rückbau Gebäude 1-4 Lappentascher Str. 100 und Folgenutzung“ in das Programm aufgenommen (ohne EU-Förderung). Die Maßnahme umfasst folgende Schritte:

- Rückbau von ungenutzten Gebäuden der ehemaligen Landesaufnahmeestelle
- auf freiwerdenden Flächen städtebauliche Neuordnung inklusive Schaffung adäquater Wegeverbindungen
- Verbesserung des ruhenden Verkehrs
- qualitativer Gestaltung der Grünräume.



Für den Rückbau vorgesehene Gebäude (roter Kreis)

#### 4 Belegung des Verfügungsrahmens, Stand: 22.02.2017

Die folgende Tabelle zeigt die Belegung des Verfügungsrahmens zum 22.2.2017.



Antrag auf Städtebauförderung		
<b>Förderung</b>		
Belegung des Verfügungsrahmens		
<b>Bezeichnung des Programmbereichs:</b>		
Stadtumbau West		
<b>Städtebauliche Gesamtmaßnahme:</b>		
Homburg-Erbach		
<b>Einzelmaßnahme:</b>		
Ehem. Gelände Gärtnerei Haas -Untersuchung verbauter Schadstoffe und Bodenuntersuchung		
Der vorhandene Verfügungsrahmen aus bisher ausgesprochenen Zuteilungen und Zuwendungen einschließlich Programmjahr <b>2015</b> beträgt 8.127.000,00 €.		
Für die o.a. Einzelmaßnahme steht derzeit ein Verfügungsrahmen aus bisher ausgesprochenen Zuteilungen und Zuwendungen zu Gesamtkosten in Höhe von insgesamt <b>7805,81</b> bereit.		
<b>Der Verfügungsrahmen soll mit folgenden Einzelmaßnahmen* belegt werden:</b>		
	zuteilt und noch nicht bewilligt €	bewilligt €
<b>1 Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen</b>		
Städtebauliches Entwicklungskonzept		97.009,58
Städtebauliche Planung Zukunftsworkshop		2.975,00
Zwischenevaluation, Fortschreibung der Stadtumbauziele		38.208,64
Bestandsuntersuchung Ehemalige Landesaufnahmestelle		2.998,80
Planungskosten Umstrukturierung Berliner Str. 94-96		4.908,75
Erfahrungsaustausch bis 2010		33.935,68
Erfahrungsaustausch 2011		5.850,65
Erfahrungsaustausch 2012		4.468,27
Erfahrungsaustausch 2013		4.000,00
Erfahrungsaustausch 2014		4.000,00
Erfahrungsaustausch 2015		4.000,00
Stadtteilmanagement bis 2010		176.543,76
Stadtteilmanagement 2011		43.601,69
Stadtteilmanagement 2012		46.181,48
Stadtteilmanagement 2013		50.527,10
Stadtteilmanagement 2014		29.041,91
Stadtteilmanagement 2015		83.000,00
Laufende Kosten Stadtteilbüro		64.811,69
Verfügungsfonds bis 2010		66.397,02
Verfügungsfonds 2011		9.905,94
Verfügungsfonds 2012		8.880,36

Verfügungsfonds 2013		2.275,51
Verfügungsfonds 2014		2.853,63
Verfügungsfonds 2015		3.000,00
Stadtteilzeitung 2013		4.150,82
Stadtteilzeitung 2014		3.174,37
Stadtteilzeitung 2015		8.500,00
Ehem. Gelände Gärtnerei Haas -Untersuchung verbauter Schadstoffe und Bodenuntersuchung		7.805,81
<b>2 Ordnungsmaßnahmen/Grunderwerb</b>		
Dürerstraße ehemals Lidl (Grundstückskauf)		196.000,00
Erwerb Wohnhaus Dürerstraße 123		145.362,58
Ankauf Grundstück Steinbachstr. 59		20.136,17
Erwerb Grundstücke für Fußwegeverbindung Erbachpark		8.300,00
Fußwegeverbindung Erbachpark		42.000,00
Neugestaltung Luitpoldplatz		432.542,39
Rückbau Landesaufnahmestelle KiGa Schongauerstraße		52.719,84
Umgestaltung Dürerstraße		658.839,51
Rückbau Dürerstr. ehemals Lidl		47.920,38
Rückbau Pestalozzischule		93.453,60
Abriss Alte Halle Sportzentrum Erbach		182.015,09
städtbaul. Folgenutzung ehemals Lidl (PJ 2015)	150.000,00	
städtbaul. Folgenutzung Alte Halle Erbach		8.500,00
städtbaul. Folgenutzung Pestalozzischule		72.793,96
Rückbau Gebäude Schongauer Str. neben KITA		36.600,00
Rückbau Wohnhaus Leichenhalle Erbach und Folgenutzung		95.200,00
Rückbau Wohnhaus Dürerstr. 123 (PJ 2015)		86.264,00
Rückbau ehem. Gelände Gärtnerei Haas und Folgenutzung mit Wegeverbindung (PJ 2015)	350.000,00	
Rückbau Gebäude 1-4 Lappentascher Str. 100 und Folgenutzung		350.000,00
Resere für weitere Maßnahmen		3.490,02
Resere für weitere Maßnahmen (PJ 2015)	283.736,00	
<b>3 Baumaßnahmen</b>		
Sanierungskosten Lappentascher Str. 100 - Musikschule -		2.948.120,00
Kunst- und Kulturzentrum Lappentascher Str. 100 (innovative Maßnahme-Förderung 75 %)		1.050.000,00
<b>4 Sonstige Maßnahmen, Vergütungen für Beauftragte</b>		
gesamt	783.736,00	7.343.264,00
<b>1-4 zusammen</b>		<b>8.127.000,00</b>
* Bei Einzelmaßnahmen ab Bewilligungsjahr 2015 ist das Programmjahr (z.B. PJ 2015) anzugeben.		